

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 5/מק/2541

מגרש מקורות ב"ש – שינוי קווי בנין

הדרום – נפת באר שבע

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת לפי סעיף 62 א (א), (4), (5)

סוג התכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

הגשה 1 אוגוסט 2009
 הגשה 2 דצמבר 2009
 מילוי תנאים להפקדה 1 מרץ 2010
 מילוי תנאים למתן תוקף 1 נובמבר 2010

נילי ויסמן
 ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ
 יעוץ ניהול חכנון

תאשור 19 עומר 84965 טל' 08-6469563 פקס 08-6469130

דברי הסבר לתכנית

מגרש מקורות באזור התעשייה הצפוני פותח לפי תכנית ישנה שנעשתה בצורה ידנית, כך שגבולות המגרש וקווי הבנין לא היו מוגדרים בצורה מדוייקת.

לפני מספר שנים אושרה באזור תכנית חדשה, שדייקה את גבולות המגרש וקבעה קווי בנין חדשים. כתוצאה מכך חלק מהבניה הקיימת הוצאה אל מחוץ לקווי בנין וסומנה להריסה.

היות והמבנים הקיימים הנ"ל דרושים לפעילות התקינה של חב' מקורות, יש צורך לשנות את קווי הבנין ולהתאימם לבניה הקיימת, ולמנוע ע"י כך את הצורך בהריסת המבנים הקיימים הנ"ל.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש מקורות ב"ש - שינוי קווי בנין

שם התכנית
מספר התכנית1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

25.692 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

נובמבר 2010

תאריך עדכון המהדורה

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן

האם מכילה הוראות של
תכנית מפורטת

ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התכנית

62 א(א) סעיף קטן 4, 5

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים
או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לעינין תכנון תלת מימדי**1.5 מקום התכנית**

באר שבע

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

182.200

קואורדינטה דרום צפון - X

573.500

קואורדינטה מערב מזרח - Y

אזור תעשייה צפוני

1.5.2 תאור מקום

באר שבע

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות
בתכניתחלק מתחום הרשות
נפת באר שבעהתייחסות לתחום הרשות
נפה

באר שבע

ישוב

1.5.4 כתובות שבהן
חלה התכנית

אזור תעשייה צפוני

שכונה

יצחק נפחא

רחוב

405

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38064	מוסדר	חלק מהגוש		28
38051	לא מוסדר	חלק מגוש		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
140/102/02/5	600

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
140/102/02/5	שינוי	בתחום הקו הכחול של תכנית זו	5419	24.7.2005

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה
	ועדה מקומית	נילי ויסמן	אוגוסט 2009		13		הוראות התוכנית מחייב
	ועדה מקומית	נילי ויסמן	אוגוסט 2009	1		1:500	תשריט התוכנית מחייב
	ועדה מקומית	עמי אלקבץ	אוגוסט 2009		1		תצהיר המודד מחייב
	ועדה מקומית	נילי ויסמן	אוגוסט 2009		1		נספח הליכים סטטוטוריים מחייב

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-6731394	08-6789700	רח' אורט 32, מרכז אפרידר אשקלון	520010869	חברת מקורות- מרחב דרום		53601498	אלפונס סעדה	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
								לא ללוונטי	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	חוכר
	08-6264850	08-6264333	רח' התקווה 4 ת"ד 233 באר-שבע 84101		ממ"י					
	08-6731394	08-6789700	רח' אורט 32, מרכז אפרידר אשקלון	520010869	חברת מקורות- מרחב דרום	53601498	אלפונס סעדה			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
niliw@zahav.net.il	08-6469130	08-6469563	רח' תאשור 19 עומר 84965	51-333504-2	נילי ויסמן- ארכיטקטורה ובנייה ערים בע"מ	13705	064595556	נילי ויסמן	אדריכלית	
Elka-ltd@internet-zahav.net.il	08-6285860	08-6288027	רח' יהודה הנחתות 4 באר שבע	51243715-3	אלקא מהנדסים בע"מ	648	54379862	עמי אלקבץ	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

התאמת קווי בנין לבניה קיימת בפועל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בנין לפי סי 62 א(א) (4) לחוק התכנון והבניה.
שינוי הוראות בדבר בינוי- ביטול הריסה שאושרה בתכנית המאושרת לפי סעיף 62 א (א) (5)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית 25.692 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	19616		+ 0	19616	מ"ר	תעסוקה

3. טבלת יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים לא רלוונטי	תאי שטח	יעוד
		תעשייה
		דרך מאושרת
	600	
	1001,1002,1003	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		מ"ר	יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד
	מ"ר	תעשייה					
	19616	דרך מאושרת	19616	תעשייה	19616		תעשייה
	6076	דרך מאושרת	6076	דרך קיימת	6076		דרך קיימת
	25692	סה"כ	25692	סה"כ	25692		סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 תעשייה – תא שטח (מגרש) מס' 600****4.1.1 שימושים**

יותרו כל השימושים שהוגדרו בתכ' 140/102/02/5.

4.1.2 הוראות

- א. כל ההוראות יהיו כפי שהוגדרו בתכ' 140/102/02/5, למעט הוראות בדבר הריסת מבנים.
- ב. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.
- ג. המבנים בקו בנין 0 לא יבלוטו בגובהם מעל גובה הגדר הבנויה.

4.2 דרך מאושרת – תאי שטח מס' 1001, 1002, 1003**4.2.1 שימושים**

יותרו כל השימושים שהוגדרו בתכ' 140/102/02/5

4.2.2 הוראות

כל ההוראות יהיו כפי שהוגדרו בתכ' 140/102/02/5

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בניה (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)				יעוד		
	מתחת	מעל						מתחת לבנייה הקובעת	שטחי בניה	מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת (1)		עיקרי שרות	
כמסומן בתשריט (2)		2	14 (3)		לא דלונטי	60	110			10	100	19.616	600	תעשייה

- (1) זכויות בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת ניתנים לניצול גם מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ללא שינוי בסה"כ הזכויות.
- (2) בתחום קווי הבנין ניתן להקים מיתקנים לא מקורים כגון גדרה, להניח צנרת ולסלול דרכים פנימיות וחניות.
- (3) בשטח המגרש קיימת אנטנה לצרכי פיקוד וקשר בגובה 30 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה, ועל פי תכנית מס' 140/102/02/5.

6.2 פיתוח תשתיות

דרכים, ניקוז, מערכות המים והביוב, קווי תקשורת וחשמל, יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות (ח' חשמל, בזק, משרד הבריאות – הכל לפי העניין).

6.3 הוראות בנושא חשמל

א. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני	
3.50 מ'	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.00 מ'	5.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:
20.00 מ'		ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35.00 מ'		ד. קו חשמל מתח על/עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז הדרום.
- ג. אסור להתקין מתקני דלק או מתקני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
- ד. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל, כאשר רשת החשמל במתחים עליון העל והגבוה תהיה עילית, ורשת החשמל במתח נמוך, כולל החיבורים למיבנים, תהיה תת-קרקעית.

6.4 הפקות לצרכי ציבור

המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.5 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה.

6.6 הוראות בנושא עתיקות

במידה ויתגלו בתחום התכנית עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.7 שמירה על עצים בוגרים

לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.

6.8 חניה

החניה תהיה בגבולות המגרש על פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת למימוש התוכנית הוא מייד לאחר מתן תוקף לתוכנית.

